KUAH CHIEW ANN

lwn.

PENDAFTAR HAKMILIK TANAH WILAYAH PERSEKUTUAN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
HISHAMUDIN YUNUS H
[SAMAN PEMULA NO: S7-21-146-99]
18 MAC 2000

UNDANG-UNDANG TANAH: *Borang pindahmilik tanah - Pembetulan - Sama ada di rujuk kepada Pendaftar Hakmilik dahulu sebelum dirujuk kepada mahkamah - Kanun Tanah Negara 1965, s. 380 - Sama ada mahkamah hanya boleh bertindak jika perkara dibawa ke mahkamah di bawah ss. 418, 419 Kanun Tanah Negara 1965 - Sama ada kesilapan di bawah s. 380 terhad kepada kesilapan Pejabat Pendaftar sahaja*

Ini adalah permohonan plaintif untuk mendapatkan perintah mahkamah untuk mengarahkan defendan, pendaftar hakmilik Wilayah Persekutuan, supaya meminda nombor kad pengenalannya yang tercatat dalam dokumen hakmilik pendaftaran dan dokumen hakmilik keluaran berkaitan dengan sebidang tanah. Plaintif mendakwa bahawa pihak yang menyediakan borang pindahmilik tanah telah melakukan kesilapan mencatatkan nombor kad pengenalan plaintif. Menurut plaintif, plaintif pada mulanya telah merujuk perkara tersebut kepada pendaftar hakmilik Wilayah Persekutuan tetapi telah dinasihatkan supaya merujuk kepada mahkamah.

Diputuskan:

[1] Tindakan yang sepatutnya diambil oleh plaintif ialah untuk merujuk kepada pendaftar hakmilik, Wilayah Persekutuan di bawah peruntukan s. 380 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN'). Permohonan hendaklah disokong dengan suatu akuan berkanun dan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diakuisah yang berkaitan.

[2] Pendaftar hakmilik hendaklah mempertimbangkan dengan adil permohonan tersebut. Pendaftar hakmilik tidak boleh enggan untuk mempertimbangkannya. Pendaftar hakmilik tidak boleh mengarah atau menasihatkan pemohon untuk merujuk perkara tersebut ke mahkamah.

[3] Sekiranya pendaftar hakmilik, setelah mempertimbangkan sesuatu permohonan itu berpendapat bahawa permohonan itu tidak ada merit dan patut ditolak, ianya harus menolak permohonan itu. Seseorang pemohon yang tidak berpuas hati dengan keputusan pendaftar hakmilik yang menolak permohonannya, bolehlah merujuk ke Mahkamah Tinggi dengan membuat rayuan di bawah peruntukkan s. 418 KTN.

[4] Dalam keadaan di mana pendaftar hakmilik setelah mempertimbangkan sesuatu permohonan itu berpuas hati bahawa suatu kesilapan memang telah berlaku pada dokumen hakmilik berkenaan tetapi oleh sesuatu sebab yang munasabah, ianya berasa sukar untuk memutuskan sama ada untuk menolak atau menyetujui permohonan untuk pembetulan itu, pendaftar hakmilik berkewajipan untuk merujuk perkara itu kepada mahkamah di bawah s. 419 KTN.

[5] Di bawah s. 380 KTN, pihak yang diberi kuasa untuk membuat pembetulan kepada dokumen hakmilik ialah pendaftar hakmilik dan bukannya mahkamah. Oleh itu seseorang yang ingin mendapatkan pembetulan tidak boleh merujuk kepada mahkamah. Ianya mestilah merujuk kepada pendaftar hakmilik. Mahkamah hanya boleh bertindak di mana perkara itu di bawa ke mahkamah di bawah s. 418 atau s. 419 KTN.

[6] Sama ada di bawah sub-s. (1)(a), (b) atau (c) s. 380 KTN, kesilapan yang berlaku tidaklah terhad kepada kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar sahaja. Peruntukan di bawah subseksyen-subseksyen tersebut juga meliputi kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar tetapi berpunca dari kesilapan pihak yang lain. Ini adalah kerana tidak terdapat di mana-mana dalam s. 380 yang menghadkan kuasa pendaftar hakmilik untuk membuat pembetulan hanya kepada kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar.

[Permohonan ditolak.]

Kes-kes yang dirujuk:

Island & Peninsular Development Bhd & Anor v. Legal Adviser, Kedah & Ors [1973] 2 MLJ 71 ***(dirujuk)***

Mohammad bin Buyong v. Pemungut Hasil Tanak Gombak & Ors [1982] 2 MLJ 53 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Kanun Tanah Negara 1965, ss. 380(1)(a), (b), (c), (2), (3), (4), 382, 418, 419

Bagi pihak plaintif - SL Tan; T/n SL Tan & Assoc
Bagi pihak defendan - Narimah; Peguam Persekutuan

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

Hishamudin Yunus H:

Saman pemula ini merupakan suatu permohonan oleh plaintif untuk mendapatkan perintah mahkamah untuk mengarahkan defendan, Pendaftar Hakmilik, Wilayah Persekutuan, supaya meminda nombor kad pengenalannya

yang tercatat dalam dokumen hakmilik pendaftaran (register document of title) dan dokumen hakmilik keluaran (issue document of title) berkaitan dengan geran pajakan Negeri No. Hakmilik: 17835. Lot 34748 Mukim Petaling. Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan K.L.

Plaintif mendakwa bahawa geran pajakan berkenaan didaftarkan atas namanya tetapi mengandungi nombor kad pengenalan seperti berikut:

Kuah Chiew Ann, No. kp: 700305-10-5031

Plaintif mendakwa bahawa satu kesilapan telah berlaku. Plaintif mendakwa bahawa nombor kad pengenalannya yang sebenarnya ialah "700305-10-6031". Dalam ertikata yang lain, kesilapan terdapat hanya pada angka "5" yang terdapat dalam nombor terakhir "5031": angka yang sebenarnya, mengikut plaintif, ialah angka "6" supaya nombor terakhir itu dibaca "6031".

Plaintif mendakwa bahawa kesilapan ini berpunca dari "kesilapan penaipan di atas borang pindahmilik tanah". Pihak yang menyediakan borang itu yang sepatutnya mencatitkan nombor kad pengenalan plaintif sebagai "700305-10-6031", telah melakukan kesilapan dengan mencatatkan nombor kad pengenalan plaintif sebagai "700305-10-5031".

Mengikut peguam plaintif, Encik SL Tan, plaintif pada mulanya telah merujuk perkara ini kepada pendaftar hakmilik, Wilayah Persekutuan, tetapi telah dinasihatkan supaya merujuk kepada mahkamah.

Puan Narimah, peguam kanan persekutuan, memaklumkan kepada mahkamah bahawa pendaftar hakmilik, Wilayah Persekutuan, tidak membantah permohonan plaintif.

Saya telah menolak permohonan ini. Saya berpendapat bahawa mahkamah tidak mempunyai kuasa untuk membuat arahan yang dipohonkan itu, walaupun pendaftar hakmilik tidak membantah permohonan plaintif.

Pada pandangan saya, dalam hal-keadaan seperti ini, tindakan yang sepatutnya diambil oleh plaintif ialah untuk merujuk kepada pendaftar hakmilik, Wilayah Persekutuan, di bawah peruntukan s. 380 Kanun Tanah Negara.

Permohonan hendaklah disokong dengan suatu akuan berkanun dan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diakuisah yang berkaitan.

Seksyen 380 Kanun Tanah Negara memperuntukkan seperti berikut:

380. **Correction of errors in documents of title, etc.**

(1) Where the Registrar is satisfied –

(a) that any document of title has been registered or issued in the wrong name, or contains any mis-description of land or boundaries, or other error or omission, or

(b) that any memorial or other entry has been made in error on any document of title or other instrument relating to land, or

(c) that any memorial or other entry made on any such document of title or instrument itself contains any error or omission,

he may, subject to sub-sections (2) and (3), make such correction on the document or interest in question as may be appropriate in the circumstances of the case.

(2) The State Director may if he thinks fit direct that, in such cases or class or classes of case as may be specified in the direction, the powers conferred by sub-section (1) shall not be exercisable in respect of land held under Land Office title, or the corresponding form of qualified title except with his prior approval.

(3) The said powers shall not without his prior approval be exercised so as to affect any plan prepared by or on behalf of the Director of Survey, except in cases where he had taken action under section 396A.

(4) The Registrar shall maintain for the purposes of this section a book, to be called the "Correction Note-book", in which he shall record details of all corrections made by him thereunder.

Dalam akuan berkanunnya pemohon hendaklah dengan secara jelas dan terperinci menerangkan –

(a) apakah kepentingannya berkaitan dengan dokumen yang berkenaan:

(b) apakah kesilapan yang dimaksudkan;

(c) bagaimana kesilapan itu boleh berlaku; dan

(d) apakah pembetulan yang dicadangkan.

Akuan berkanun itu hendaklah melampirkan salinan akuan sah dokumen-dokumen yang relevan.

Pendaftar hakmilik hendaklah mempertimbangkan dengan adil setiap permohonan itu. Pendaftar Hakmilik tidak boleh enggan untuk mempertimbangkan sesuatu permohonan itu. Pendaftar hakmilik tidak boleh mengarah atau menasihatkan pemohon untuk merujuk perkara itu ke mahkamah. Dalam menjalankan kewajipannya untuk mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, pendaftar hakmilik boleh, jika ia fikirkan perlu,

menghendaki pemohon hadir dihadapannya untuk memberi apa-apa penjelasan lanjut yang diperlukan dan/atau untuk pemohon mengemukakan salinan asal dokumen-dokumen yang relevan.

Sekiranya pendaftar hakmilik, setelah mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, berpendapat bahawa permohonan itu tidak ada merit dan patut ditolak (misalnya ianya berpendapat bahawa tidak ada apa-apa kesilapan yang telah berlaku, ataupun ianya berpendapat bahawa suatu kesilapan telah berlaku tetapi kesilapan itu bukanlah jenis yang dimaksudkan oleh s. 380) ianya harus menolak permohonan itu. Jika pendaftar hakmilik, setelah mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, membuat keputusan untuk menolak permohonan itu, ianya mestilah memberitahu pemohon dengan sebeberapa yang boleh, secara bertulis, akan keputusannya itu serta sebab-sebab mengapa permohonan itu ditolak.

Seseorang pemohon yang tidak berpuas hati dengan keputusan pendaftar hakmilik yang menolak permohonannya bolehlah merujuk ke mahkamah tinggi dengan membuat rayuan di bawah peruntukan s. 418 Kanun Tanah Negara.

Dalam keadaan di mana pendaftar hakmilik, setelah mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, berpuas hati bahawa suatu kesilapan memang telah berlaku pada dokumen hakmilik berkenaan tetapi, oleh sesuatu sebab yang munasabah (misalnya pendaftar hakmilik berpendapat bahawa hal-keadaan perkara itu terlalu rumit, atau mungkin melibatkan persoalan undang-undang ataupun ada kemungkinan pembetulan yang dicadangkan itu akan menjejaskan kepentingan pihak yang lain), ianya berasa sukar untuk memutuskan sama ada untuk menolak atau menyetujui permohonan untuk pembetulan itu, pendaftar hakmilik berkewajipan untuk merujuk perkara itu kepada mahkamah di bawah s. 419 Kanun Tanah Negara.

Saya ingin mengulangi di sini bahawa pendaftar hakmilik apabila menerima sesuatu permohonan untuk pembetulan, mestilah bertindak sepertimana dinyatakan di atas. Pendaftar hakmilik tidak boleh enggan untuk melayan permohonan itu. Pendaftar hakmilik juga tidak boleh menasihatkan atau mengarah pemohon untuk merujuk kepada mahkamah untuk mendapatkan perintah.

Di bawah s. 380, pihak yang di beri kuasa untuk membuat pembetulan kepada dokumen hakmilik ialah pendaftar hakmilik dan bukannya mahkamah. Oleh itu seseorang yang berkepentingan dan ingin mendapatkan pembetulan tidak boleh merujuk kepada mahkamah. Ianya mestilah merujuk kepada pendaftar hakmilik. Mahkamah hanya boleh bertindak di mana perkara itu di bawa ke mahkamah di bawah s. 418 atau s. 419 Kanun Tanah Negara.

Sekiranya, dalam mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, pendaftar hakmilik berpuas hati bahawa suatu kesilapan pada dokumen hakmilik telah berlaku dan ianya juga berpuas hati bahawa pembetulan wajar dibuat, ianya mestilah membuat pembetulan yang perlu dan kemudiannya merekodkan butir-butir pembetulan itu ke dalam sebuah buku yang dipanggil "Buku-nota pembetulan" ("correction note-book") sepertimana diperuntukkan di bawah s. 380(4). Pendaftar hakmilik hendaklah juga memastikan supaya arahan atau sekatan yang ditetapkan oleh atau di bawah sub-s. (2) dan (3) s. 380 dan s. 382 dipatuhi. Setelah membuat pembetulan dan mengambil tindakan di bawah sub-s. (4), s. 380, pendaftar hakmilik hendaklah memaklumkan keputusannya dan tindakan yang telah diambil olehnya kepada pemohon dengan seberapa segera yang boleh.

Dalam mentafsirkan s. 380(1), persoalan timbul sama ada pendaftar hakmilik boleh membuat pembetulan kepada dokumen hakmilik di mana kesilapan itu bukanlah disebabkan oleh pendaftar hakmilik atau pegawainya atau kakitangannya tetapi disebabkan oleh kecuaian orang lain, sepertimana telah berlaku dalam kes di hadapan saya. Dalam kes *Island & Peninsular Development Bhd & Anor v. Legal Adviser, Kedah & Ors* [1973] 2 MLJ 71, Syed Agil Barakbah H (beliau ketika itu) berpendapat bahawa di bawah s. 380(1)(a) pendaftar hakmilik mempunyai kuasa untuk membuat pembetulan hanya dalam keadaan di mana kesilapan itu telah dilakukan oleh beliau atau oleh pegawai atau kakitangan pejabat pendaftaran hakmilik dan pendaftar hakmilik tidak ada kuasa untuk membuat pembetulan dalam keadaan di mana kesilapan itu dibuat oleh pihak lain.

Tetapi dalam kes *Mohammad bin Buyong v. Pemungut Hasil Tanah Gombak & Ors.* [1982] 2 MLJ 53 Hashim Yeop A Sani H (beliau ketika itu) berpendapat bahawa di bawah s. 380(1)(b) pendaftar hakmilik juga mempunyai kuasa untuk membuat pembetulan di mana kesilapan itu dibuat oleh pihak yang lain. Beliau berkata (di ms. 55):

> It is not absolutely clear what sort of corrections can be authorised by section 380. In *Island & Peninsular Development Bhd & Anor. v. Legal Adviser, Kedah* [1973] 2 MLJ 71 the High Court dealt with section 380(1)(a) of the Code and came to the conclusion that it is confined to an error or omission made by the Registry of Land Titles and does not extend to error or omission made by the parties concerned. David Wong [in his book "Tenure and Land Dealings in the Malay States"] admits that section 380(1) may occur as a result of administrative or clerical mistake on the part of the Registrar or his staff but the paragraph is wide enough to include other circumstances in which such error may have been brought.

Section 380(1)(b) provides that where the Registrar is satisfied that any memorial or other entry has been made in error on any document of title or any instrument relating to land he may make such corrections on the document as may be appropriate. To my mind section 380(1)(b) should at least be construed as wide enough to include any entry howsoever wrongly made by the Registry. A *fortiori* if the entry is a bare entry made by the clerk unsigned and unsealed by the Collector as is in this case. There is no reason why the Collector cannot delete such an entry in the register.

Saya bersetuju dengan pendapat Hashim Yeop A Sani dalam *Mohammad bin Buyong* dan ingin menambah di sini bahawa, pada pandangan saya sama ada di bawah sub.s (1)(a) atau (1)(b) atau (1)(c), s. 380, kesilapan yang dimaksudkan itu tidaklah terhad kepada kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar sahaja; peruntukan di bawah sub.s (1)(a), (b) dan (c) ini juga meliputi kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar tetapi berpunca dari kesilapan pihak lain. Saya berpegang pada pendapat ini kerana saya perhatikan bahawa tidak terdapat di mana-mana dalam s. 380 yang menghadkan kuasa pendaftar hakmilik untuk membuat pembetulan hanya kepada kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar.